债券简称：23 新城 01　　债券代码：115540.SH

债券简称：23 新城 02　　债券代码：115541.SH

新城控股集团股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
（2024 年度）

发行人

新城控股集团股份有限公司

（常州市武进高新区西湖路 1 号）

债券受托管理人

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2025 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于新城控股集团股份有限公司（以下简称“新城控股”、“发行人”或“公司”）对外公布的《新城控股集团股份有限公司2024年年度报告》等相关公开信息披露文件及发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告报告期是指2024年1月1日至2024年12月31日。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目 录

第一节 本期公司债券概况……3

第二节 公司债券受托管理人履职情况……5

第三节 发行人2024年度经营情况和财务状况……8

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 …… 12

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况…… 13

第六节 公司债券本息偿付情况…… 14

第七节 发行人偿债意愿和能力分析…… 15

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析…… 16

第九节 债券持有人会议召开情况…… 18

第十节 公司债券的信用评级情况…… 19

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况…… 20

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施…… 21

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 …… 22

第一节 本期公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：新城控股集团股份有限公司

英文名称：Seazen Holdings Co., Ltd.

二、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

单位：亿元　币种：人民币

债券名称	新城控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
债券简称	23 新城 01
债券代码	115540.SH
起息日	2023 年 6 月 16 日
到期日	2026 年 6 月 16 日
截至报告期末债券余额	4.00
截止报告期末的利率（%）	4.50
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，申港证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
增信情况	江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日	不适用

单位：亿元　币种：人民币

债券名称	新城控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

	（品种二）
债券简称	23 新城 02
债券代码	115541.SH
起息日	2023 年 6 月 16 日
到期日	2025 年 6 月 16 日
截至报告期末债券余额	7.00
截止报告期末的利率（%）	6.30
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，申港证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
增信情况	不适用
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日	不适用

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《新城控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，发行人出现了 2 项可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《新城控股集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》；于 2024 年 11 月 13 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）就新城控股集团股份有限公司变更会计师事务所公告了《中信证券股份有限公司关于新城控股集团股份有限公司变更会计师事务所之临时受托管理事务报告》；于 2024 年 11 月 14 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）就新城控股集团股份有限公司信息披露事务负责人变更公

告了《中信证券股份有限公司关于新城控股集团股份有限公司信息披露事务负责人变更之临时受托管理事务报告》。

三、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关增信措施、投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

四、持续关注增信措施

“23 新城 01”公司债券存在增信措施。受托管理人持续关注公司债券增信机构江苏省信用再担保集团有限公司的资信状况，通过查询公开资料、获取江苏省信用再担保集团有限公司定期报告、监测江苏省信用再担保集团有限公司重大事项等方式，了解江苏省信用再担保集团有限公司财务状况和偿债能力。报告期内，未发现江苏省信用再担保集团有限公司偿付能力存在重大不利变化的情况。

“23 新城 02”公司债券无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，“23 新城 01”和“23 新城 02”均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。具体情况详见“第四节发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。

六、召开持有人会议、维护债券持有人权益

受托管理人按照《新城控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议受托管理协议》、《新城控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》约定履

行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，“23 新城 01”和“23 新城 02”不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促“23 新城 01”和“23 新城 02”按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

（一）发行人业务情况及经营模式

发行人以房地产开发与销售为主要业务板块，其中主营业务收入主要来源于房地产物业销售板块，近年来发行人物业出租与管理板块业务不断发展，物业出租与管理板块业务给发行人贡献的收入占比不断上升。

（二）发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动带来一定影响。

2024 年，中国房地产市场已步入下行周期的第三年，房地产销售和投资增速均出现两位数下跌，房地产成为内需不足的最大掣肘。政策应出尽出，首付比例降至历史最低水平，房贷利率调整至历史低位，住房交易环节税费优惠力度持续加大。中央政治局会议强调“稳住楼市”，为市场注入信心。核心城市市场出现明显升温，但三、四线城市房地产市场依然面临较大的去库存压力。

根据上海易居房地产研究院和克而瑞的公开数据，发行人荣获“2025 房地产上市公司综合实力 TOP10”、“2025 房地产上市公司经营绩效五强 TOP1”和“2025 房地产上市公司 A 股十强 TOP5”等多项荣誉。

（三）经营业绩

发行人营业收入主要由物业销售业务、物业出租及管理业务和其他业务构成。公司主营业务为房地产开发。公司主营业务突出，近三年主营业务收入占收入总额的比例均保持在 98%左右，主要以物业销售、物业出租及管理为主。2024 年度，发行人主营业务收入为 8,807,012.46 万元。其中，物业销售占营业收入的比重为 85.44%，其他业务收入主要是合作项目管理费收入、设计咨询及

酒店运营收入等。

2023 年至 2024 年公司营业收入、营业成本、毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

类别	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	**8,807,012.46**	**98.96**	**11,796,763.90**	**98.99**
物业销售	7,604,100.64	85.44	10,733,637.56	90.07
其中：住宅	4,378,433.24	49.20	6,384,538.00	53.57
综合体	3,225,667.40	36.24	4,349,099.56	36.49
物业出租及管理	1,202,911.82	13.52	1,063,126.34	8.92
其他业务收入	**92,845.85**	**1.04**	**120,663.89**	**1.01**
合计	**8,899,858.31**	**100.00**	**11,917,427.79**	**100.00**
主营业务成本	**7,071,576.19**	**99.08**	**9,560,150.82**	**99.10**
物业销售	6,712,698.61	94.05	9,240,103.98	95.78
其中：住宅	3,951,289.41	55.36	5,591,944.99	57.97
综合体	2,761,409.20	38.69	3,648,158.99	37.82
物业出租及管理	358,877.58	5.03	320,046.84	3.32
其他业务成本	**65,768.71**	**0.92**	**86,605.53**	**0.90**
合计	**7,137,344.90**	**100.00**	**9,646,756.35**	**100.00**
主营业务毛利润	**1,735,436.27**	**98.46**	**2,236,613.08**	**98.50**
物业销售	891,402.03	50.58	1,493,533.58	65.77
其中：住宅	427,143.83	24.23	792,593.00	34.91
综合体	464,258.20	26.34	700,940.58	30.87
物业出租及管理	844,034.24	47.89	743,079.50	32.73
其他业务	27,077.14	1.54	**34,058.36**	**1.50**
毛利润合计/综合毛利润	**1,762,513.41**	**100.00**	**2,270,671.43**	**100.00**
主营业务净毛利率	**19.71**		**18.96**	
物业销售	11.72		13.91	
其中：住宅	9.76		12.41	
综合体	14.39		16.12	
物业出租及管理	70.17		69.90	
其他业务	**29.16**		**28.23**	
合计	**19.80**		**19.05**	

业务指标变动在 30%以上的情况说明如下：

2024 年度发行人主营业务收入中的住宅物业销售收入较 2023 年度降低 31.42%，主要是由于 2024 年度房地产行业整体下行，发行人住宅物业销售收入减少所致；主营业务毛利润中的物业销售整体较 2023 年下降 40.32%，其中

住宅下降 46.11%，综合体下降 33.77%，主要是由于 2024 年度发行人核心业务收入减少所致。

二、发行人 2024 年度财务状况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2024 年末	2023 年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	3,071.93	3,741.09	-17.89	-
2	总负债	2,245.20	2,877.05	-21.96	-
3	净资产	826.73	864.03	-4.32	-
4	归属母公司股东的净资产	608.69	600.78	1.32	-
5	资产负债率（%）	73.90	76.90	-3.90	-
6	流动比率	0.91	0.92	-1.09	-
7	速动比率	0.33	0.32	3.13	-
8	期末现金及现金等价物余额	65.96	128.22	-48.56	可随时用于支付的银行存款因经营情况较上年大幅减少

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业总收入	889.99	1,191.74	-25.32	-
2	营业总成本	837.27	1,106.87	-24.36	-
3	利润总额	29.06	45.72	-36.44	当期已售项目交付量减少
4	净利润	7.20	5.60	28.57	-
5	归属母公司股东的净利润	7.52	7.37	2.04	-
6	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	100.94	174.28	-42.08	房地产销售市场持续低迷
7	经营活动产生的现金流净额	15.12	101.58	-85.12	销售商品、提供劳务收到的现金较上年大幅减少
8	投资活动产生的现金流净额	13.50	11.67	15.68	-
9	筹资活动产生的现金流净额	-90.88	-200.85	54.75	偿还债务支付的现金较上年大幅减少
10	应收账款周转率	141.12	199.29	-29.19	-
11	存货周转率	0.54	0.52	3.85	-
12	EBITDA全部债务比	16.82	27.25	-38.28	EBITDA因房地产

					行业下行原因大幅减少
13	EBITDA利息倍数	2.63	3.92	-32.91	EBITDA因房地产行业下行原因大幅减少

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

报告期内，“23 新城 01”和“23 新城 02”不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2023 年按照募集说明书中的约定,将上述债券募集资金用于募集说明书约定用途，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了“23 新城 01”和“23 新城 02”的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，募集资金专项账户运作规范。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024 年 4 月 29 日	新城控股集团股份有限公司关于 2023 年度债券事项的公告、新城控股集团股份有限公司 2023 年度财务报表及审计报告	上交所
2	2024 年 8 月 31 日	新城控股集团股份有限公司 2024 年半年度报告	上交所

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024 年 11 月 8 日	新城控股集团股份有限公司关于聘任会计师事务所的公告	会计师变更
2	2024 年 11 月 12 日	新城控股集团股份有限公司关于公司信息披露事务负责人变更的公告	信息披露事务负责人变更

报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

2024 年 6 月 16 日，发行人对“23 新城 01”和“23 新城 02”[1]进行了付息。

[1] “23 新城 02”已于 2025 年 6 月 16 日完成兑付并摘牌。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，“23 新城 01”和“23 新城 02”按期足额兑付利息，未出现债券兑付兑息违约情形，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度
流动比率	0.91	0.92
速动比率	0.33	0.32
资产负债率（%）	73.09	76.90
EBITDA 利息保障倍数	2.63	3.92

从短期偿债能力指标来看，最近两年末，公司流动比率分别为 0.92 和 0.91，速动比率分别为 0.32 和 0.33，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。最近两年末，公司资产负债率分别为 76.90%和 73.09%，负债经营规模整体相对稳定。

最近两年末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.92 和 2.63。整体来看，发行人对利息支出的保障能力较强。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

“23 新城 01”公司债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，报告期内该债券不存在增信机制的变动。

江苏省信用再担保集团有限公司是江苏省委、省政府为促进中小微企业和实体经济发展、支持创业创新、服务“三农”经济而成立的省属大型国有商业服务业企业。目前，江苏省信用再担保集团有限公司的主营业务主要分为担保和再担保、小额贷款、典当和融资租赁四大板块。江苏省信用再担保集团有限公司致力于提升实体经济融资服务效率，助力供给侧结构性改革，推动区域金融生态环境优化，有效发挥好服务中小微企业和地方经济的“助推器”和“放大器”作用。

根据江苏省信用再担保集团有限公司 2024 年年度财务报告，截至 2024 年 12 月末，江苏省信用再担保集团有限公司总资产为 415.75 亿元，总负债为 153.45 亿元，净资产为 262.31 亿元，资产负债率为 36.91%。2024 年度江苏省信用再担保集团有限公司营业收入为 40.14 亿元，净利润为 14.34 亿元。2024 年江苏省信用再担保集团有限公司主要财务数据和重要财务指标未发生重大不利变化。在经营层面，公司经营状况稳定，行业地位稳健，公司生产经营和偿债能力良好。江苏省信用再担保集团有限公司偿付能力未发生重大变化。

“23 新城 02”公司债券无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人根据约定设立募集资金专项账户，制定《新城控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。

报告期内，未发现“23 新城 02”增信机制、“23 新城 02”和“23 新城 01”的偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，“23 新城 01”和“23 新城 02”不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，新城控股集团股份有限公司的信用评级机构为中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）。

中诚信于 2024 年 5 月 28 日披露了《新城控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一、品种二）2024 年度跟踪评级报告》，根据上述评级报告，维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；维持担保人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；维持“23 新城 01”和“23 新城 02”的信用等级为 AAA。

作为“23 新城 01”和“23 新城 02”的受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人发生了变动。2024 年 11 月 12 日，发行人披露了《新城控股集团股份有限公司关于公司信息披露事务负责人变更的公告》：原信息披露事务负责人陈鹏因工作调整原因，不再担任公司信息披露事务负责人；公司聘任李峰为公司董事会秘书，根据公司内部相关制度规定，李峰先生同步担任公司信息披露事务负责人。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、其他义务的执行情况

报告期内，受托管理人核查了募集说明书中约定的募集资金用途、投资者保护条款和偿债保障措施涉及的承诺，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

二、其他事项

无。

（本页无正文，为《新城控股集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2024 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2025 年 6 月 25 日